MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tad-9 ta' Frar, 2005

Citazzjoni Numru. 385/1997/1

Gejtu u Carmen konjuġi MERĊIECA

vs

Mary Rose ĊILIA u żewġha Joseph Ċilia, għal kull interess li jista' jkollu

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fil-21 ta' Frar, 1997, li bih l-atturi ippremettew;

Illi l-attur Gejtu Mercieca akkwista l-fond 105, Our Lady of Mercy Street, Bir id-Deheb, Żejtun, kif ukoll l-arja fuq il-fond 106 (illum 107) fl-istess triq;

Illi l-konvenuti bnew kamra fuq l-arja tal-fond 106 (107) propjeta' tal-atturi;

Illi l-konvenuti qegħdin ukoll jużaw l-arja tal-fond 106 (107) propjeta' tal-atturi kontra l-interessi propjetarji tal-atturi;

Illi l-konvenuti ġew interpellati sabiex ineħħu l-kamra in kwistjoni u ma jibqgħux jużaw l-arja tal-fond 106 (107) propjeta' tal-atturi iżda baqgħu inadempjenti.

Għaldaqstant, l-attur talab lil din l-Onorabbli Qorti, għaliex m'għandiex għal dawn ir-raġunijiet premessi:

1. Tordna lill-konvenuti sabiex ma jibqgħux jużaw l-arja tal-fond 106 (107), Our Lady of Mercy Street, Żejtun kif ukoll sabiex ineħħu l-kamra li bnew fuq l-istess arja u dan fi żmien qasir u perentorju, u fin-nuqqas tordna li dan ix-xogħol ta' twaqqiegħ isir mill-atturi a spejjeż tal-konvenuti.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tad-9 t'April 1996 l-konvenuti u bl-inġunzjoni ta' l-istess konvenuti għas-subizzjoni.

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-atturi, flimkien mad-dokument mehmuż magħha;

Rat in-Nota mressqa fil-11 ta' Diċembru, 1997, li biha l-imħarrkin miżżewġin Ċilia eċċepew;

Illi t-talba tal-atturi għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż stante illi hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante illi l-kamra li l-eċċipjenti bnew hija fuq il-fond numru 107, Our Lady of Mercy Street, Żejtun, liema fond qatt ma kien numerat 106 u l-arja tal-fond numru 107, Our Lady of Mercy Street, Żejtun ma tappartjenix lill-atturi.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-imħarrkin Ċilia;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tas-27 ta' Marzu, 1998, li bih ordnat lill-atturi jressqa fl-atti kopja ta'

pjanta li turi liema hija l-arja li huma jixlu lill-imħarrkin li illegalment bnew fiha;

Rat ix-xhieda mogħtija mill-partijiet, u l-provi dokumentali mressqin minnhom;

Aċċediet fuq il-post;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-atturi fid-29 ta' Ottubru, 2003[1];

Rat id-degrieti tagħha tat-23 ta' Jannar, 2004, u tal-1 ta' April, 2004, li bih, u fuq talba magħmula f'isem l-imħarrkin, tawlet iż-żmien biex dawn iressqu n-Nota ta' Tweġiba tagħhom;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrkin fis-6 ta' Mejju, 2004[2], bi tweġiba għal dik imressqa mill-atturi;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degrieti tagħha tat-30 ta' Ġunju, 2004, u tad-9 ta' Diċembru, 2004, li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni ta' aċċertament dwar proprjeta'. L-atturi jgħidu li l-imħarrkin bnew kamra f'arja li l-atturi kisbu b'kuntratt fl-1986. Iridu li l-imħarrkin ineħħu l-imsemmija kamra u jieqfu jużaw l-arja li fiha nbniet, u, fin-nuqqas li l-imħarrkin jagħmlu dan, jiġu awtorizzati huma biex ineħħu l-kamra bi spejjeż kontra l-imħarrkin;

Illi għal din l-azzjoni l-imħarrkin laqgħu billi ċaħdu li l-kamra nbniet f'ġid tal-atturi u jisħqu li l-arja tal-post fejn inbniet il-kamra ma hijiex tal-atturi;

[1] Paġġ. 133-7 tal-proċess
[2] Paġġ. 142-5 tal-proċess

Illi mill-fatti ewlenin li jsawru l-każ jirriżulta li fis-17 ta' Settembru, 1986[3], l-attur kiseb il-post bin-numru mija u ħamsa (105), Triq il-Madonna tal-Ħniena, Żejtun, mingħand Rosina Abdilla. Il-post kien terran. Miegħu, l-attur kiseb l-arja tat-terran u kif ukoll "l-arja ta' kamra li oriġinarjament kienet tifforma parti minn dan it-terran u li llum tifforma parti mill-fond hawn taħt imsemmi mija u sitta u l-arja tal-fond numru (106) mija u sitta" fl-istess imsemmija triq. Fiż-żmien tal-kuntratt il-post kien mikri lil omm l-attur. Rosina Abdilla kienet tiġi kuġina ma' omm l-attur u kienet kisbet il-post in kwantu għal nofs ($^1/_2$) bis-saħħa ta' kuntratt ta' transazzjoni fl-20 ta' Jannar, 1963[4], u n-nofs ($^1/_2$) sehem l-ieħor kienet kisbitu b'kuntratt ta' bejgħ u xiri fit-13 ta' Ġunju, 1971[5];

Illi l-imsemmija Rosina Abdilla kienet tiġi in-nanna materna tal-imħarrka Mary Rose Ċilia. Il-wirt tagħha kien regolat b'testment li hija għamlet fl-1992[6] , u li fih, fost id-dispożizzjonijiethemm magħmulin, ħalliet lill-istess imħarrka b'titolu ta' legat, id-dar numru mija u sebgħa (107), Triq il-Madonna tal-Ħniena. Rosina Abdilla kienet kisbet id-dekontroll tal-post 107 f'Ottubru tal-1972[7]. Rosina Abdilla mietet f'April tal-1995. L-imħarrka għamlet id-denunzja *causa mortis* relattiv għall-fond imħolli lilha f'Settembru tal-1997[8], jiġifieri qrib seba' xhur wara li kienet inbdiet din il-kawża, imma madwar tliet xhur qabel ma ġiet notifikata bl-atti;

Illi l-Qorti hija tal-fehma li l-konsiderazzjonijiet legali li jridu jsiru dwar dan il-każ jistrieħu l-iżjed fuq apprezzament ta' provi. Bejn il-partijiet hemm nuqqas ta' qbil dwar jekk l-arja li kiseb l-attur fil-kuntratt tiegħu ma' Abdilla fl-1986 kinitx tinkludi – kif jisħaq huwa – parti mill-arja tal-bejt li llum jagħmel mal-post imħolli lill-imħarrka b'legat. Min-naħa tagħhom, l-imħarrkin jgħidu li l-arja fejn huma bnew il-kamra tal-bejt kienet dejjem tagħmel mal-post numru 107 u l-attur ma xtraha qatt. Huma jisħqu li meta fil-kuntratt issemma l-"fond numru mija u sitta" kienet qegħda

---

[3] Dok "A", f'paġġ. 5-7 tal-proċess
[4] Dok "K6", f'paġġ. 106 sa 121 tal-proċess
[5] Dok "K1", f'paġġ. 47-8 tal-proċess
[6] Dok "K7", f'paġġ. 124 -7 tal-proċess
[7] Dok "K2", f'paġ. 49 tal-proċess
[8] Dok "K8", f'paġ. 128 tal-proċess

ssir riferenza għall-kamra li tiġi bejn id-dar miksuba mill-attur u l-bqija tal-fond imħolli b'legat lill-imħarrka, ma' liema fond l-istess kamra tinfed minn ġewwa. Biex isaħħu din il-fehma, l-imħarrkin jgħidu li, sa xi żmien, il-kamra kienet tintuża bħala ħanut u mbagħad wara l-bieb tagħha ngħalaq u sar tieqa;

Illi l-attur jgħid li n-numru indikat mija u sitta fil-kuntratt kien imniżżel "bi żvista"[9] għaliex, fuq dik in-naħa tat-triq, in-numri tad-djar kienu numri farrada. Huwa jfisser li fil-kuntratt tal-akkwist tiegħu hu kiseb tliet entitajiet, u jiġifieri (a) il-fond numru 105, magħduda l-arja tiegħu, (b) l-arja ta' kamra li kienet tifforma parti mill-105 imma li llum tifforma parti mill-fond "mija u sitta" u (ċ) l-arja tal-fond mija u sitta. Waqt l-aċċess irriżulta li l-kamra li tagħha xtara l-arja l-attur tagħmel parti mill-post imħolli lill-imħarrka, u li jġib in-numru 107. Ġie rilevat ukoll li l-madum tal-kamra jitqabbel mal-madum tal-intrata tal-post mija u ħamsa, minbarra li hemm bokka ta' bieb imbarrat li juri li qabel il-kamra kienet tinfed mal-post miksub mill-attur. L-atturi jargumentaw li Abdilla biegħet ukoll l-arja ta' fuq il-kamra u l-arja ta' fuq il-post li l-kamra tagħmel parti minnu bħala "kumpens" għall-fatt li l-kamra ma baqgħetx tagħmel parti mill-post mibjugħ lill-attur, imma ttieħdet mal-post imħolli lill-imħarrka b'legat;

Illi, min-naħa tagħhom, jirribattu l-argument tal-atturi, u jistrieħu l-aktar fuq il-fatt li, meta l-kuntratt tal-akkwist tal-attur isemmi l-provenjenza tal-bejjiegħa, mkien ma ssir riferenza għall-arja tad-dar minnha okkupata, imma biss għall-post mibjugħ u l-kamra li kienet użata bħala ħanut;

Illi l-Qorti, wara li qieset dawn l-argumenti kollha tal-partijiet u fliet b'reqqa l-provi mressqa minnhom, tasal għall-fehma li ma tistax taqbel mal-attur f'dak li qiegħed jallega, u dan għal bosta raġunijiet. Fl-ewwel lok, jirriżulta li meta l-attur xtara l-post numru mija u ħamsa (105), il-post l-ieħor mija u sebgħa (107) kien ilu diġà jġib dak in-numru sa mill-1957[10], kważi tletin sena qabel, u qabel dik id-data ma kellux in-numru mija u sitta (106), imma mija u

[9] Affidavit tiegħu 5.3.1999, f'paġ. 32 tal-proċess
[10] Xhieda ta' Alfred Tonna 22.6.2001, f'paġ. 97 tal-proċess

erbgħa (104). Minbarra dan, fi żmien il-kuntratt, Rosina Abdilla kienet tgħix fil-post numru mija u sebgħa (107), u kieku riedet tgħid li kienet qegħda tgħaddi lill-attur l-arja tal-post fejn kienet tgħix, dan ma kellha l-ebda diffikulta' li tgħidu, għaliex wieħed jistenna li kienet taf x'kien in-numru tad-dar fejn kienet tabita. Iżda fil-kuntratt, il-post mija u sebgħa ma jissemma qatt;

Illi, fit-tieni lok, meta wieħed iqis id-deskrizzjoni tal-fondi numru 105/106 fil-qagħda li kienu meta Rosina Abdilla kisbet l-ewwel nofs indiviż minnhom fl-1960, wieħed isib li dawn huma kompatibbli mal-ambjenti tat-terran li xtara l-attur u mal-kamra li kienet użata bħala ħanut biss, u bl-ebda mod ma jwasslu għal xi parti mill-ambjenti lil hinn mill-imsemmija kamra[11]. Meta, fil-kuntratt ta' bejgħ lill-attur tfisser kif il-post u l-benefikati kienu ġew għand il-bejjiegħa Rożina Abdilla, saret riferenza għall-kuntratt ta' transazzjoni u għall-kuntratt tal-1971, li, min-naħa tiegħu, jirreferi mill-ġdid għall-ftehim ta' transazzjoni tal-1960. Għall-Qorti dan ifisser li Abdilla kienet qegħda tintrabat li tbigħ dak li kisbet bl-imsemmija kuntratti u mhux aktar minn hekk;

Illi, fit-tielet lok, is-saħħa probativa u r-rabta ta' dak li jgħid l-att pubbliku ma tistax titwaqqa' b'sempliċi konġettura jew prova barra mill-miktub. Ir-regola *contra scriptum testimonium non scriptum non fertur* tfisser li prova b'dokument ma tistax titwaqqa' bi prova kontra dak li tgħid il-kitba, jekk mhux għal raġunijiet serji[12]. Iċ-ċirkostanza msemmija mill-attur – jiġifieri li n-numru mija u sitta tniżżel bi żvista fil-kuntratt minflok in-numru mija u sebgħa – m'hijiex waħda mir-raġunijiet gravi u serji li dwarha dak li hemm miktub fil-kuntratt jista' jiġi attakkat jew mibdul. Kemm hu hekk, dwar tali regola huwa stabilit li (a) meta ftehim ikun inkorporat f'kitba, għandu jitqies li dak li l-partijiet riedu jiftehmu dwaru kien fil-fatt imniżżel f'dik il-kitba; (b) li l-provi orali huma ammissibbli biss biex jiċċaraw xi punti dubjużi tal-kitba; (ċ) li l-provi orali jistgħu

[11] Ara d-deskrizzjoni u valutazzjoni tal-perit Fava, Dok "X", f'paġ. 122 tal-proċess
[12] Ara, per eżempju, App. Ċiv. **28.2.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Grech Sant noe vs Farruġia noe et*** (Kollez. Vol: **LXXXI.ii.394**); P.A. **11.5.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Privitera noe vs Galea noe*** (Kollez. Vol: **LXXII.iv.775**); App. Ċiv. **30.1.1967** fil-kawża fl-ismijiet ***Żammit et vs Żammit et*** (Kollez. Vol: **LI.i.61**) u App. Kumm. **28.10.1960** fil-kawża fl-ismijiet ***Lungaro Mifsud noe vs Polidano*** (Kollez. Vol: **XLIV.i.267**)

jitressqu biex tiġi mfissra aħjar ir-rieda tal-kontraenti fuq il-kitba, l-iżjed jekk dak li nkiteb ikun tniżżel b'mod ambigwu jew biex jiġi pruvat xi fatt inċidentali jew aċċessorju kompatibbli mal-istess kitba; u (d) li r-regola tibqa' fis-seħħ sakemm il-Qorti ma tkunx konvinta li fil-kitba jew kuntratt hemm żball jew tħalla barra xi patt għal raġuni speċjali[13]. Fl-aħħarnett, dwar dan il-punt, huwa stabilit ukoll li fejn in-negozju ġuridiku – f'dan il-każ, il-kuntratt ta' bejgħ u xiri – ikun jirriżulta minn ftehim miktub, il-prova kuntrarja għandha toħroġ mill-istess kuntratt, u l-Qorti m'għandhiex tirrikorri għal provi barranija mill-att li minnu jitnissel tali negozju ġuridiku[14] ;

Illi, fir-raba' lok, hemm l-aspett mhux traskurabbli tal-bixra nfisha taż-żewġ postijiet. Dan deher ċar waqt l-aċċess li żammet il-Qorti. Filwaqt li mill-post mixtri mill-attur – il-fond numru 105 – wieħed jista' jitla' għal fuq l-arja tiegħu u kif ukoll għall-arja tal-kamra li hija mniffda mal-post tal-imħarrkin, minn dak il-bejt ma hemmx aċċess għall-bejt attwali tal-post numru 107, li l-aċċess waħdieni għalih huwa mill-istess dar numru 107;

Illi, fil-ħames lok, il-preżunzjoni tal-liġi[15] hija fis-sens li min għandu l-proprjeta' tal-art għandu wkoll dik tal-area ta' fuqha. Biex titwaqqa' din il-preżunzjoni, mhux la kemm wieħed jallega li sar malintiż jew żvista fil-kitba tal-kuntratt ta' trasferiment: iċ-ċirkostanzi li jwaqqgħu preżunzjoni bħal dik iridu jkunu konvinċenti, inekwivoċi, u ta' saħħa probativa biżżejjed biex jistabilixxu b'mod pożittiv il-jedd ta' ħaddieħor u mhux sempliċement inisslu dubju dwar dan;

Illi, fis-sitt lok, intwera bi prova ta' min joqgħod fuqha li l-post fejn illum hemm il-kamra li tmiss mal-post miksub mill-attur kien użat bħala ħanut b'bieb għalih li jagħti għat-triq. Inġabu provi[16] wkoll li juru li dan il-ħanut kien iġib in-numru mija u sitta. Dan l-istat dam iseħħ, għallanqas b'mod uffiċjali, sal-1969. Minn dan kollu, l-attur ma miera

[13] App. Ċiv. **6.6.1955** fil-kawża fl-ismijiet ***Gatt vs Cuschieri noe*** (Kollez. Vol: **XXXIX.i.221**) u l-għadd ta' riferenzi hemm imsemmija
[14] P.A. **9.6.1964** fil-kawża fl-ismijiet ***Formosa vs Camilleri et*** (Kollez. Vol: **XLVIII.ii.1022**)
[15] Art. 323 tal-Kap 16
[16] Dok "K3", f'paġ. 50 tal-proċess

xejn, u meta ngħafas biex jixhed dwar dan il-fatt, stkenn fit-tweġiba li ma kienx jiftakar jew li kien għadu tfal. Din iċ-ċirkostanza diffiċli biex titwemmen meta wieħed iqis li l-post li xtara l-attur kienet toqgħod fih ommu, li hu kien jgħix fih magħha sa ma żżewweġ, li l-post kien bieb ma' bieb ma' l-imsemmi ħanut, u li, fl-1969 (meta ġiet irtirata l-liċenzja tan-negozju) l-attur kellu diġa' mal-għoxrin sena;

Illi, fis-seba' lok, jirriżulta li meta Rosina Abdilla għamlet it-testment tagħha fl-1992, kienet ilha sitt snin li biegħet il-fond numru 105 u l-arja ta' fuqu u fuq il-kamra lill-attur. Sadattant, fl-imsemmi testment ħalliet il-post numru 107 b'titolu ta' legat lill-imħarrka. Għar-raġuni msemmija aktar 'il fuq, kieku kien minnu li Abdilla kienet biegħet lill-attur l-arja ta' dan il-post imsemmi, kien mistenni li hija tindika dan il-fatt fit-testment. Għall-kuntrarju, il-legat imħolli lill-imħarrka huwa wieħed pur u sempliċi u ma jindika l-ebda piż jew servitu' li għaliha l-post kien suġġett;

Illi dawn il-konsiderazzjonijiet kollha jwasslu għall-Qorti biex tqis li, kif jistqarr l-għaref difensur tal-atturi fin-Nota ta' Sottomissjonjiet tiegħu[17], l-pretensjoni tal-atturi dwar il-bjut fuq il-post bin-numru 107 hija r-riżultat ta' tifsira mhux daqstant "paċifika" tal-beni li l-attur kien qiegħed jikseb mingħand Abdilla fl-imsemmi kuntratt, li, madankollu, ma kinitx tali li taħbi l-intenzjoni vera ta' dak li Rożina Abdilla riedet tassew tittrasferilu;

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qegħda tiddeċiedi l-kawża billi:

Tiċħad it-talba attriċi għaliex ma tirriżultax mistħoqqa fil-fatt u lanqas fid-dritt, u dan bl-ispejjeż kontra l-atturi; u

Tilqa' l-eċċezzjoni tal-imħarrkin.

Moqrija

[17] Paġ. 137 tal-proċess

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------